

第3章 長寿命化に関する基本方針

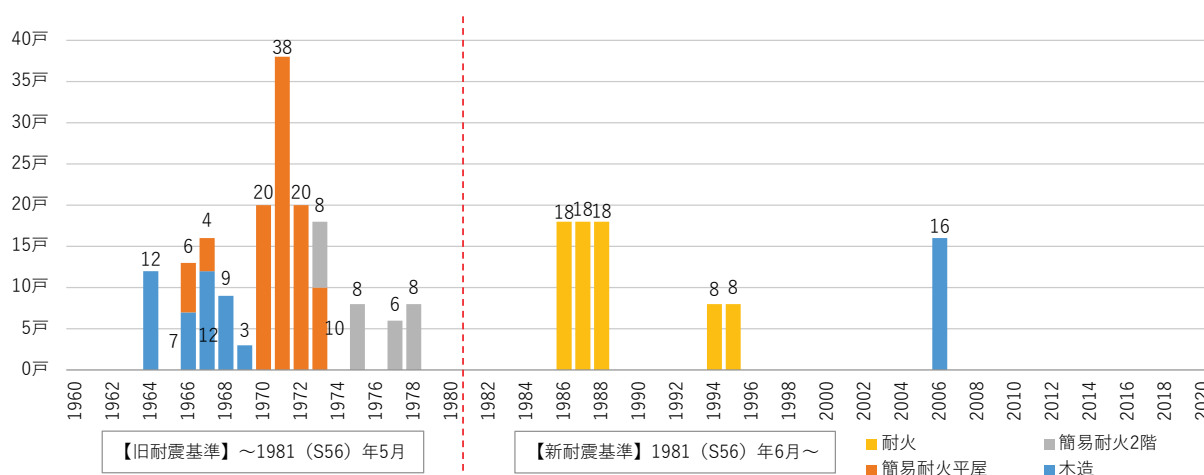
1 課題整理

(1) 耐用年数を超過した市営住宅への対応

2021(令和3)年4月末日時点で管理している市営住宅は257戸です。その内の171戸(木造(神明団地を除く)、簡易耐火構造平屋、簡易耐火構造2階)は旧耐震基準(～1981(昭和56)年5月)時に建設されており、神明団地を除く木造と全ての簡易耐火構造平屋の建物は既に耐用年数を超過しています。これらは設備も老朽化し、安全性や耐久性に問題があると考えられるため、今後は用途廃止や建替えを検討していきます。

中層耐火構造の70戸は全て新耐震基準(1981(昭和56)年6月～)時に建設されており、現在までに経過年数に応じた維持保全工事を実施していますが、耐用年数70年の間に適切な時期に適切な改修を実施することで建物の長寿命化を図り、市営住宅にかかるコストの抑制と平準化に努めます。

図56 建設年度別管理戸数



(2) 公営住宅建替え後の対応

公営住宅は、高齢者や低所得等住宅困窮者に対して住宅供給を行う制度ですが、建替え後の家賃上昇に対応できない世帯については、福祉部門と連携しながら対応する必要があります。

また、公営住宅内の高齢化率上昇に伴うコミュニティの低下を防ぐため、居住者階層のノーマライゼーション※5が図られるよう、色々な世代が交流できるよう多くの人が集まる市街地部に整備することも検討が必要です。

※5 高齢者や障がい者などが他の人と平等に生きるために、社会基盤や福祉を充実化していく考え方

2 基本方針

(1) 上位関連計画との整合性

本市の最上位計画である第2次中央市長期総合計画では、中央市の将来像を『実り豊かな生活文化都市』としています。

基本施策の一つである「快適で魅力ある住環境の充実」において、「公営住宅の老朽化対策への取り組みとともに、他の用途への転用を含めた利活用の検討や、民間企業の事業手法を取り入れた維持コスト削減策への取り組み」を掲げています。

また、中央市都市計画マスタープランでは、基本方針の一つである「良質な住まいづくりの推進」において、「まちなか居住の推進」「良質な住宅地の供給」「良質な公的住宅の供給」「二地域居住・田舎暮らしの促進」が挙げられており、市街化区域内の計画的な市街地促進と定住促進、リニア中央新幹線開業を見据えた計画的な市街地整備による良質な住宅地の供給を挙げています。良質な公的住宅の供給に関しては、市営住宅の計画的改善・建て替えの推進が挙げられています。さらに、基本方針の一つである「高齢者・障がい者に配慮した生活環境の充実」では、高齢者・障がい者等に配慮した住まいづくりの推進として、高齢者対応の住宅供給や高齢者世帯へのバリアフリー化支援を挙げています。

これらの施策と本計画との整合を図るため、本計画の基本理念を「安全・安心して生活できるセーフティネットとしての役割を担う」「まちづくりと連携した整備・管理運営」の考え方を踏まえた整備を行う必要があります。

(2) 既存ストックの長寿命化と適正な管理

市営住宅を長期的に維持管理していくという観点から、市営住宅ストックの長寿命化を促進し、老朽化した住宅の効率的、効果的な管理を行うことで、良質な住宅の供給を図ります。また、定期点検や日常点検、修繕、改善等に関する計画的な適正管理により、維持管理に要する費用縮減を目指すとともに、ライフサイクルコストに配慮した適正な耐久性確保に努め、建物の長寿命化、将来にわたる管理コストの縮減を図ります。

(3) 利便性に配慮した市営住宅の適正配置

将来の人口減少を見据え、都市のコンパクト化が進められている中で、市営住宅においても、立地が悪く利便性が低い住宅の規模縮小や、利便性が高く需要が高い地域に市営住宅を配置し、生活に必要な機能及び居住地域の集約に寄与する整備を検討します。